

10 Conseils pratiques pour piloter son Chantier de Construction en Afrique depuis la Diaspora

1. Se faire faire des études de projet par des professionnels.

Beaucoup de personnes se disant prêtes à construire se contentent de plans et devis sommaires pour s'engager dans l'exécution d'un chantier. Ceci est une grave erreur, car ces documents sont largement insuffisants pour mener à bien l'ensemble des travaux, des fondations jusqu'à la remise de clés finale. Il est important de consulter des professionnels qui vont établir non seulement ces documents sommaires mais aussi et surtout documents de détails (plans d'exécution, notes de calcul, détails lots technique, descriptif et estimatifs détaillés. ect).

Je suis souvent étonné devoir certains « intellectuels » de la diaspora se contenter de simples schémas ou plans, avec une liste de matériaux manuscrits. Certains prennent le risque de se lancer dans le chantier sans aucun planning sérieux, sans s'assurer de la conformité des documents, ni vérifier les états de service de ceux à qui ils veulent confier les économies de parfois toute une vie.

Ma recommandation est celle d'investir dans des études sérieuses auprès d'un architecte, qui dispose de la

formation requise en management général des chantiers de construction. Je tiens à préciser qu'il s'agit bien d'un architecte et non d'un ingénieur. L'amalgame est très fréquent, alors qu'il s'agit bel et bien de deux corps de métiers différents. Pour expliquer la différence, j'aime prendre l'exemple de deux autres métiers : médecin et pharmacien. L'un dispose des outils pour identifier les symptômes, faire le bon diagnostic clinique et prescrire le médicament nécessaire, tandis que l'autre est formé pour administrer directement le médicament à la lumière de l'ordonnance du médecin. C'est pratiquement pareil entre l'architecte et les ingénieurs. En outre, il n'existe pas d'ingénieur généraliste. Un ingénieur et un technicien hautement qualifié dans une spécialité. Par exemple un ingénieur de génie électrique n'a pas les compétences d'un ingénieur de génie civil ou d'un ingénieur géotechnicien. Il est donc important de s'adresser à l'architecte qui se chargera de confier les tâches spécifiques à chaque type d'ingénieur selon le besoin.

2. Faire table rase de la paperasse administrative.

Que ce soit pour l'établissement du titre foncier, la confection et suivi du dossier de permis de construire ou encore les procédures d'urbanisme liés à la municipalité ou encore les process liés au financement bancaire, il est important de s'assurer que la paperasse administrative soit terminée ou en tout cas très avancée, avant de se lancer dans l'exécution des travaux de construction. En effet les administrations africaines ne brillent pas en général par leur célérité dans le traitement des dossiers. Sauf cas d'exception, il faut

prendre en compte les délais administratifs quand on prend l'initiative de construire sur le sol africain. La tentation de lancer le chantier en attendant l'aboutissement des procédures est grande. Cependant je conseille vivement de s'assurer d'être en règle avec les administrations pour ne pas s'exposer aux représailles, ou alors à la distribution continue des bakchich et autres pot de vin.

En résumé, à partir de l'initiative de projet, commencez à mettre en route toutes les procédures et vous gagnerez ainsi en temps.

3. Investir dans la sécurité.

De façon générale les maîtres d'ouvrage considèrent que la première étape d'un chantier c'est la fondation. Outre les études de détails et autres plans d'exécution, il y a une autre étape très importante avant de poser la première brique. C'est celle de la sécurisation du site de construction. Ce n'est nullement du gaspillage que d'investir sur une clôture en bonne et due forme, avec un portail d'entrée fermé aux heures creuses. Il n'est pas non plus superflu de faire construire une baraque de chantier ou, encore mieux mettre un conteneur à disposition pour le stockage, la conservation, le décompte et la sécurisation des ressources mises en jeu dans le chantier. De plus je conseille fortement la présence d'un gardien dans l'enceinte du chantier.

4. Investir dans les réseaux divers.

Par l'expression réseaux j'entends ici toutes les commodités qui facilitent le travail des équipes en place à savoir :

- ✓ Le branchement à la régie d'eau local ou alors le creusage d'un puit muni d'une poulie eau d'une pompe. Dans les deux cas pensez à mettre en place dès contenants pour le stockage d'eau ;
- ✓ Le branchement à la régie locale d'électricité ou alors la mise en place d'un système générateur d'énergie afin de faciliter la vie sur le chantier. Solaire, éolienne, ou groupe à carburant. Cette mesure présente l'avantage de permettre l'éclairage nocturne du site, le confort de vie du gardien, l'utilisation des engins électriques (poste de soudure, matériel électroportatif, ect), mais aussi et surtout l'alimentation des éventuelles caméras ;
- ✓ Les caméras de surveillance : ceci est une mesure que je mets systématiquement place dans mes actuels chantiers. Qu'elles soient connectées à un réseau wifi ou alors munies d'un système autonome de transmission d'images, elle vous permettra de suivre en temps réel tout ce qui se passe sur votre site. Vous aurez ainsi une information fiable, immédiate, et très précise. Quoi de plus rassurant pour avancer avec quiétude, même si on est à l'autre bout du monde!

5. Ne pas travailler avec la famille.

Je sais, c'est une recommandation plutôt catégorique. Mais la réalité montre qu'il y a très peu de projets qui aboutissent lorsqu'on les confie à quelqu'un de la famille. La première raison est simple : la gestion d'un chantier demande des compétences. Lesdites compétences n'apparaissent pas ex-nihilo chez l'oncle ou le frère à

qui vous confiez votre chantier. S'il n'est pas qualifié pour la tâche, il va assurément commettre beaucoup d'erreurs et peut être compromettre votre investissement. En admettant même que ce membre de la famille dispose des compétences requises, il est très difficile voir impossible de travailler de façon non informelle avec un proche. Or informel rime avec rigueur, c'est la voie ouverte à plusieurs quiproco. Au pire, en cas de conflit, de mauvaise collaboration, d'abus ou pire d'effondrement de votre édifice, il vous sera très difficile de porter l'affaire vers les autorités compétentes pour vous faire rembourser ou alors lui faire endosser le préjudice causé... Vous n'aurez sûrement pas envie de vous mettre les vôtres à dos. Mon conseil : la famille peu être bonne conseillère mais très peu souvent bonne employée.

Laissez-la donc en dehors de vos investissements immobiliers si vous voulez du professionnalisme, sauf pour les tâches sommaires ou pour un suivi global.

6. Recruter une entreprise de construction professionnelle et non un "entrepreneur".

Il ne faut pas faire l'amalgame entre une personne qui exerce dans le domaine du bâtiment et une entreprise de travaux de bâtiment. La différence est pourtant claire. Lorsque vous vous adressez à un individu, vous devez avoir à l'esprit que cette personne vous fournira un service dans la limite de ses propres capacités physiques et intellectuelles. Les sociétés monopersonnelles, les fameuses entreprises « dans le sac » qui ne disposent pas d'une adresse fixe, ni un port-folio vérifiable, ont la propension à recruter leur personnel à la tâche, selon le

besoin. Lorsque vous décidez de collaborer avec ce type de prestataire, les négociations et engagements sont souvent purement verbaux. Cela crée hélas beaucoup de dommages plus tard à cause de la légèreté dans la transmission des informations, les oublis, la mauvaise interprétation des instructions, la négligence, la familiarité, et globalement le désordre. Malheureusement beaucoup de maîtres d'ouvrage s'adressent à des personnes physiques pour l'exécution de leur chantier, soit par ignorance des bonnes pratiques, soit simplement par avarice. Mais comme on dit souvent dans mon pays « le moins cher est cher ». Travailler avec un « entrepreneur » sur la base de la confiance, c'est travailler de façon informelle (sans contrat, sans traçabilité des opérations, sans garantie, sans cahier de charge etc.) et donc s'exposer à voir ses ressources dilapidée sans aucun recours.

À contrario une entreprise, du fait qu'elle soit une personne morale disposant de personnel divers et variés, avec des documents contractuels et une continuité de service quelle que soit la charges des projets ou la disponibilité du responsable de la structure, présente déjà plus de sérieux pour porter votre projet. Il est clairement plus facile pour un individu de s'évaporer dans la nature avec vos ressources, qu'à une société bien structurée ayant pignon sur rue, avec du personnel, payant ses impôts, et disposant d'un catalogue fourni de services. Optez pour une entreprise de construction, établissez des contrats pour tout ouvrage, calez les devis et les délais, et confiez la surveillance et le contrôle de leur travaux à un maître d'œuvre (votre architecte) . Ce dernier sera votre interlocuteur de choix, votre avocat face à l'entreprise ; il validera ou invalidera toute les initiatives de l'entreprise, et vous donnera le conseil de choix en temps réel, afin d'aboutir à une construction optimisée, fidèle aux plans, économiquement équilibrée,

sans débordement de devis. Et... dormez tranquille, c'est plus sécurisant.

7. Effectuer les achats en ligne.

Étant donné votre indisponibilité sur le territoire de votre chantier, il est important pour vous de maîtriser les coûts engagés sur votre site. Pour beaucoup de maîtres d'ouvrage, le financement du chantier se fait via transfert d'argent International, auprès des prestataires locaux. Ces derniers se chargent de faire les approvisionnements nécessaires au chantier. Cette procédure a tendance à opacifier les transactions d'achats du point de vue des quantités et de la qualité de éléments qui sont effectivement livrés au chantier (ou pas...). L'astuce que je vous conseille est celle de faire vos achats vous-même sur les plateformes locales en ligne (en vous servant des bons de commandes servies par l'entreprise). Ces dernières vont se charger de collecter vos sous en devises de votre pays de résidence (euro, pounds et dollar pour la plupart). Ensuite elles vont établir en place un bordereau de livraison, et se déplacer vers votre site pour effectuer la livraison proprement dite de vos courses. Votre caméra disposée sur le chantier vous permettra de vérifier en temps réel l'effectivité des livraisons. Bénéficiez ainsi d'une transparence complète sur vos achats et la livraison effective, bénéficiez également de délai amoindri grâce à la diligence de ces opérations, bénéficiez enfin de coûts amoindri grâce à l'absence de conversion de devises, et la suppression des coûts de transfert international. En somme, jouissez d'une meilleure tranquillité d'esprit, car votre comptabilité est facilitée.

8. Ne pas interférer / communiquer directement avec les ouvriers.

De mon expérience, lorsqu'un maître d'ouvrage décide de transmettre ses doléances directement aux ouvriers sur le terrain, ou alors s'il décide de se charger lui même de payer la main d'œuvre des tâcherons, il crée une entorse grave à la bonne marche de son chantier. Il est impératif que chaque individu présent dans le chantier se réfère à sa propre hiérarchie, que ce soit pour les instructions des tâches, que pour la paie ou toute autre préoccupation. Le chantier est un espace bien structuré, où le leadership est fortement présent ; il ne faut donc pas perturber cet équilibre et déstabiliser l'ordre. Au risque de voir son chantier vandalisé, subir des grèves ou alors des conflits sérieux entre intervenants. Par exemple, j'ai un client dont l'épouse, lors d'une visite de chantier en mon absence, s'est permise de dire au personnel ouvrier que sa cuisine est petite, qu'il faudrait l'agrandir séance tenante. Bien sûr, la bonne attitude aurait été qu'elle saisisse son époux, mon client, le signataire du contrat avec mon entreprise, et que ce dernier me saisisse à son tour pour une éventuelle requête. Mais malheureusement, le chef d'équipe de terrain, ayant essayé de me joindre en vain, s'est permis de modifier l'emplacement d'une cloison. Résultats : on a dû complètement détruire cet ouvrage, le plan initial a été maintenu, les ouvriers ayant fait le mauvais boulot n'ont pas été rémunérés ni pour la construction ni pour la démolition dudit mur, le matériel utilisé a été imputé au client, et on a perdu 3 jours de travail. Il a fallu simplement que j'aie une conversation téléphonique avec la dame en question, en présence de son époux, pour lui expliquer que cette

cloison était amovible, l'espace pouvait être agrandi selon le besoin sans engager la moindre modification au chantier, car tout avait été pris en compte depuis la conception du projet.

9. S'organiser à faire un tour en Afrique durant le déroulement du chantier.

Je recommande, autant que faire se peut, de ne pas laisser passer six mois sans descendre sur le terrain, pour deux raisons simples: malgré la présence de cameras, il est gratifiant faire le tour du propriétaire en présence de l'architecte. Cela permet de toucher du doigt les ouvrages et éventuellement poser les questions qui peuvent échapper à la vue ou qui ne sont pas perceptibles de loin. Après, il est toujours préférable d'être présent pour faire des évaluations prospectives ou rétrospectives avec les parties prenantes, bien que cela puisse aussi très bien se faire en visio. Ensuite, la présence du propriétaire peut être requise pour certaines pièces administratives sur le territoire. Enfin, c'est bon pour le moral, un boost de motivation, de parcourir physiquement son ouvrage en construction.

10. Garder l'esprit ouvert.

Se faire construire en Afrique, c'est toujours différent de ce qui se passe sous d'autres cieux. En occident

particulièrement, les modes de construction, la structuration du chantier, et de façon générale la célérité des opérations ne sont pas comparables objectivement aux réalités africaines. Il faut donc se laisser accompagner en gardant l'esprit ouvert, en apprenant de cette expérience, afin de, pourquoi pas, la répliquer plus tard avec plus d'aisance.

Mboukock Architecte